



STIFTET 24. MARS 1892

Styrets beretning

Styret

Styret har i perioden mai 2022 – mars 2023 avholdt 10 styremøter i tillegg til årsmøtet, befaringer og møter med lokale og regionale politikere, dugnader og forskjellige arrangement. I tillegg til de formelle møtene har styrets medlemmer hatt hyppig kontakt om aktuelle saker som vi engasjerer oss i. Det sittende styret fungert meget godt og har en fin blanding av erfarne og nye med spredt alder og god kjønnsfordeling. Styret skulle gjerne ha tatt tak i mange nye initiativ, men har begrenset med fritid til å gjennomføre alt vi skulle ønske. Hovedsaker gjennom året har i tillegg til avslutningen av pandemi, vært reguleringssaker på Sæter, trafikktiltak, strategi rundt foretting av bomiljøer, arbeide med kartlegging av grønne fellesområder innen Vellels område samt andre aktiviteter. Vi håper vi kommende periode kan komme videre i våre bestrebelser i opprustning av Nordstrand Bad samt kajakkhotell på Sæterstranden. Styrearbeidet i Nordstrand Vel er både givende og krevende, og vi håper våre medlemmer er fornøyde med innsatsen vi legger ned.

Årsmøtet

Vellels 130. årsmøte ble avholdt på Nordstrandhuset den 21. april 2022. Referatet fra Årsmøtet er inntatt som bilag i denne beretningen – se side 27-29.

Medlemmer

Nordstrand Vel er en av byens absolutt største velforeninger. I 2022 fikk vi hele 77 nye medlemmer og etter en opprensning av medlemslister og fjerning av personer som ikke har betalt kontingent de siste to årene, har vi nå 1602 medlemmer. Vi sliter med å få våre nyinnflyttede innbyggere som medlemmer og det skyldes nok at vi ikke er flinke nok til å informere hva vi gjør og hvem vi er. Kanskje er vi heller ikke flinke nok til å lage arrangement som fenger våre nye medboere? Vi ønsker innspill og ideer om hva vi kan gjøre for å øke medlemstallet. Vi er i ferd med å endre plattform for medlemsregisteret. Målet er å få dette mer digitalt med mulighet for e-faktura og mailutsendelser. Vi ber alle medlemmer innberette sin foretrukne mailadresse til medlem@nordstrandvel.no



Vellets økonomi

Vellets inntekter i 2022 bestod som tidligere år primært på innbetalinger av kontingenter fra medlemsmassen. Antallet betalende medlemmer i 2022 forble relativt stabilt sett opp mot tidligere år, og medførte at inntektssiden fremdeles er et solid utgangspunkt for bidrag til ulike aktiviteter, prosjekter og arrangementer til glede for lokalmiljøet. Like fullt videreføres styrets arbeid med å rekruttere nye medlemmer for over tid å kunne opprettholde den økonomiske handlefriheten vi pr i dag har.

2022 har heldigvis, i motsetning til de forutgående Covid-årene, igjen gitt mulighet for avholdelse av de mange ulike tradisjonelle aktivitetene som vellet bidrar til, dvs 17.mai, St.Hans-feiring, Rakefiskaften, Halloween, julegran-tenning, juleverksted osv.

I tillegg til dette har vellet også engasjert seg i Kulturarenaen, dette da både i form av direkte støtte på 100.000 kr ref. tidligere vedtak, men også gått inn som en dominerende aksjonær. Dette da for å sikre at dette svært viktige tilbudet til lokalmiljøet opprettholdes og sikres for fremtiden.

Regnskapet i Vellet baserer seg på kontant-prinsippet, dvs at inntekter/utgifter føres når disse oppstår. Vellets styre har jobbet kontinuerlig gjennom året for å sikre at det ikke oppstår etterslep/forskjeller av kostnader; da spesielt mellom ulike år.

Regnskapet finner du på sidene 19-23.



Eiendommer

Nordstrand Velhus AS

NÆRMERE OM VIRKSOMHETEN/ORGANISERING

Nordstrand Velhus AS er et selskap heleid av Nordstrand Vel. Selskapets aksjekapital utgjør NOK 500.000 fordelt på 500 aksjer, hver pålydende NOK 1.000. Styret i Nordstrand Vel er selskapets general-forsamling.

AS-et eier Nordstrandhuset (Nordstrandveien 30) og næringsdelen av **Ekebergveien 228 C** samt datter-selskapet **Åsdalsveien 13 B AS**. Videre eier selskapet 10 parkerings-plasser organisert gjennom **Ekebergveien 228 – Parkeringssameie**.

Styret i Nordstrand Velhus AS har i perioden bestått av *Olav Dalen Zahl* (styreformann) og styremedlemmene *Jarle Abelson*, *Lise Bache-Mathiesen*, *John Christian Forester* og *Christian Roscher-Nielsen*. Vellets formann, *Bjørn Engen*, samt medlem av huskomiteen, *Andrine Aas Gøbel*, har også vært invitert til å delta i styremøtene. Styret har i 2022 avholdt 18 styremøter.

Regnskapsførselen for selskapet blir ivaretatt av OBOS Eiendomsforvaltning AS. OBOS Banken AS er selskapets bank-forbindelse, mens Otterstads Revisjons-kontor AS er revisor.



I **Nordstrandhuset** er *Pawel Jablonski* driftsleder/vaktmester. Til å ivareta viktige oppgaver knyttet til driften av huset har driftslederen hatt støtte av en huskomité bestående av *Jarle Abelson* (leder), *Lise Bache-Mathiesen* og *Andrine Aas Gøbel*.



I Ekebergveien 228 C eier selskapet arealene i 1. - 3. etasje (med unntak av leiligheten i 3. etasje) samt mesteparten av arealene i kjelleren. Arealene selskapet eier, er arealer knyttet til næringsvirksomhet. Disse inngår i **Eierseksjons-sameiet Ekebergveien 228 C**, som består av 6 seksjoner, hvorav selskapet eier seksjon 1 som utgjør en sameierbrøk på 1134/1647. Styret i Sameiet består av *Olav Dalen Zahl* (styreformann), *Anne Grete Solstad* samt *Volker M. Seyffert* (representant for eierne av leilighetene i bygget; 1 leilighet i 3. etasje og 4 leiligheter i 4. etasje). OBOS Eiendomsforvaltning AS ivaretar regnskapsførselen for Sameiet, mens BDO AS er Sameiets revisor.

CSR-Norge v/*Helge Ådlandsvik* ivaretar den tekniske drift og forvaltning av Ekebergveien 228 C (og nabo-eiendommen Ekebergveien 228 B under en tidligere inngått fellesavtale).

Newsec Basale Næringsmegling AS v/*Marianne Nielsen-Landvik* bistår selskapet ved utleie av lokaler i Ekebergveien 228 C - dog med bistand fra enkeltpersoner i styret vedrørende visninger, befaringer m.m.

Ekebergveien 228 – Parkeringssameie eier totalt 42 plasser i to seksjoner i nabo-eiendommen, gnr. 183, bnr. 119, i henholdsvis 1. og 2. etasje under bakkeplan. Parkeringssameiet er følgelig oppdelt i 42 eierandeler, en for hver parkeringsplass som inngår i Sameiet. Styret i Parkeringssameiet består av *Anja Kathrin K. Tandberg* (styreformann), *Reidar Jørgen Husmo* samt *Olav Dalen Zahl*. OBOS Eiendomsforvaltning AS ivaretar regnskapsførselen.

For best mulig å ta vare på selve driften av Torget etablerte eierne av eiendommene grensende til Torget i 2017

Foreningen Sæter Torg. Nåværende eiere av torget er Ekebergveien 228B AS (32 %), Ragde Eiendom AS (60 %) og Nordstrand Velhus AS (8 %). Den daglige driften ivaretas og ledes av Foreningens styre «(**Torgstyret**)». *Christian Roscher-Nielsen* representerer Nordstrand Velhus AS i Torgstyret.

Eplekneika Barnehage

Det heleide datterselskapet **Åsdalsveien 13 B AS** eier eiendommen Åsdalsveien 13B som er utleid i sin helhet til Eplekneika Barnehage SA. Eiendommen er over 50 år gammel og i relativ god stand. Aksjekapitalen i dette selskapet utgjør NOK 100.000.

Styret i selskapet har for perioden 2022/23 bestått av *Jarle Abelson* (styreleder) samt *Lise Bache-Mathiesen*, *Bjørn Engen*, *Rikke Kristiansen*, *Tore Stønrum* og *Lars Tøvik* (styremedlemmer). Videre er *Olav Dalen Zahl* og *Tore Haadem Titland* varamedlemmer.

OBOS Eiendomsforvaltning AS ivaretar regnskapsførselen, mens Otterstads Revisjonskontor AS er selskapets revisor.

REGNSKAP/ØKONOMI

Årets resultat ble et overskudd stort NOK 260.374 (Overskudd NOK 238.847 i 2021). (Se i denne forbindelse nærmere omtale vedrørende Nordstrandhuset og dets drift under «Nordstrandhuset»). Resultatet foreslås disponert ved at NOK 100.000 overføres til utbytte og NOK 160.374 overføres til opptjent egenkapital.

Totalkapitalen ved årets utgang var NOK 25.606.183 (NOK 25.954.283). Bokført egenkapital pr. 31. desember 2022 var NOK 2.785.329 (NOK 2.624.955), hvilket utgjør en egenkapitalandel på 10,9% (10,1%). Takster foretatt i 2018 viser at



det foreligger betydelige merverdier i selskapets eiendomsmasse i forhold til de regnskapsmessig bokførte verdier.

I disse usikre tider hvor bl.a. rentenivået har økt vesentlig i løpet av det siste året, har selskapet endelig begynt å høst frukter av styrets beslutning for årsskiftet 2015/2016 å binde NOK 11 mill. av det konverterte byggelånet (gjenstående lånebeløp var ved årsskiftet NOK 9.574.755) for 10 år til en rentesats på 4,35% p.a. Rentesatsen for det flytende lånet er p.t. 5,45% p.a.

Selskapets virksomhet forurenser det ytre miljøet i svært begrenset grad. I Nordstrandhuset er bergvarmeanlegget, som ble installert for flere år tilbake som erstatning for oljefyrkjelen, hovedkilden for oppvarmingen av bygget. Det pågår også en utredning vedrørende mulig installasjon av et bergvarmeanlegg for oppvarming av Ekebergveien 228 C.



NORDSTRANDHUSET

Starten av året ble preget av at huset fortsatt var helt/delvis stengt som følge av koronapandemien. I denne perioden ble de i 2021 påbegynte arbeidene knyttet til en antikvarisk rehabilitering av alle vinduene i Storsalen sluttført. Som følge av koronapandemien, var driftslederen helt/delvis permittert i 1. kvartal 2022. Utleievirksomheten har i 2022 vist en hyggelig vekst sammenlignet med de siste årene. Andelen av faste leietagere har også økt i løpet av året.

I tillegg til de faste arrangementer/leieforhold (forskjellige lokale foreninger, dans og andre aktiviteter) og også engangs-leieforhold som har funnet sted på hverdagene (som f.eks. minnestunder), har det i helgene vært utleieforhold knyttet i all vesentlighet til brylluper, fødselsdager, dåpsselskap og andre festligheter.

De i 2020 besluttete større etterlengtede oppussingsarbeider i huset, har fortsatt i 2022. Alle vinduene i Storsalen er nå, som omtalt i innledningen til pkt. 5, blitt rehabilitert etter antikvariske prinsipper. Det er utbetalt støtte fra Kulturminnefondet for ca. 40% av denne kostnaden. Det er også anskaffet nye spesialsydde stilrikte gardiner til Storsalen som Trill Inn på Sæter har sydd.

Videre er det blitt utført malerarbeider knyttet til i første rekke HC-toalettet samt at flere dugnader er gjennomført for å frigjøre bedre plass til alt utstyr som kan benyttes til ulike utleieforhold samt selskapets og Vets arkiver. Videre er en spesialist blitt benyttet for å utføre en skånsom beskjæring av havens gamle frukttrær.

Driften av Nordstrandhuset har som følge av den modellen som er valgt med å ha en ansatt driftsleder samt å søke å holde en høy standard i huset, medført at de fleste årene har gått med underskudd (se selskapets regnskap som er inntatt i denne årsberetningen; herunder en særskilt oppstilling for tallene for Nordstrandhuset som utgjør en del av selskapets totale regnskap). Styret har derfor i de senere årene hatt et sterkt fokus på og brukt en god del tid på å vurdere hvilke muligheter/alternative driftsmodeller som eventuelt kan finnes for å forbedre denne situasjonen.



En modell som er blitt vurdert, er å sette ut driften av huset til en driver/et driverpar som forestår all matlaging og servering på huset og har sitt inntektsgrunnlag fra dette. Nordstrand Velhus AS vil ved en slik driftsmodell, fortsatt motta alle leieinntekter. Personalkostnadene kunne da vært redusert til kun å omfatte visse tekniske og vedlikeholdsmessige tjenester. En slik organisering av tilsvarende utleielokaler finnes flere steder i Oslo. Imidlertid krever dette for Nordstrandhuset sitt tilfelle at kjøkkenet må utvides betydelig og til dels oppgraderes, både pga. plassbehov og krav Mattilsynet måtte ha. En slik om-/påbygging vurderes som svært kostnads-krevende samt lite realistisk, særlig med bakgrunn i at huset er regulert til bevaring.

En annen modell som er blitt vurdert, er å inngå et samarbeide og avtale med 1 til 2 faste catering-leverandører og motta provisjon av all omsetning disse har fra leveranser til huset. Dette alternativet er imidlertid skrinlagt, da husets ulike leietagere har ulike preferanser i forhold til mat. I flere tilfeller ønsker dessuten leietagerne å ha med seg egenprodusert mat. Også i forhold til minnestunder som begravelsesbyråer står for, er en slik modell utfordrende. Styret har derfor i stedet valgt å fokusere på ulike tiltak som kan øke de ordinære leieinntektene. Fortsatt er enkelte helgedager ikke utleide samt at utleievirksomheten på dagtid kan økes. I denne anledning er det bl.a. blitt produsert en brosjyre som er distribuert til ulike mottagere som viser standarden huset har og gir ideer til ulike arrangementer huset er egnet for. På tross av at inngangen til fjoråret fortsatt bar preg av koronapandemien, går husets leieinntekter nå i riktig retning sammenlignet med de siste fem årene.

I 2023 vil innkjørselen bli opprustet for å utbedre skader/senkninger i grunnen samt også å få etablert flere parkeringsplasser til høyre for Storsalen. Sistnevnte er i tråd med den planen som for noen år siden ble utarbeidet av en landskapsarkitekt som omfatter hele have-anlegget. Denne vil bli søkt realisert i sin helhet over tid.

Styret vil minne om hvilket mandat/hvilke føringer Årsmøtet i Vellet i 1988 gav knyttet til Nordstrandhuset: Huset, som ble kjøpt i 1985 av Nordstrand Menighet, skulle fortsatt være på Vellets hender til beste for privatpersoner i området samt lokale foreninger og organisasjoner.

I 1988 var det fortsatt visse utfordringer knyttet til driften av Ekebergveien 228 C, men særlig til driften av Nordstrandhuset. Da både Ekebergveien 228 C og Nordstrandhuset var eiet av det samme aksjeselskapet, var det en viktig sak for Årsmøtet at fremtidige overskudd fra driften av forretningsgården kunne være med på å subsidiere driften av Nordstrandhuset slik at dette huset over tid kunne rustes opp og standarden heves. Dette er blitt virkeliggjort over tid. De enkelte rom i huset har over tid blitt vesentlig oppgradert og fått en til dels betydelig hevet standard sammenlignet med hva situasjonen var i 1988. Videre er taket blitt skiftet. I 1993 ble huset påbygget ved at Midtsalen ble vesentlig utvidet både på bakkenivå og i underetasjen. Således sikret selskapet seg at den største leietageren, Frimurerlogen, som også bidro økonomisk til utbyggingen, fortsatte som leietager i bygget. På denne tiden ble også alle fasader rehabilitert og vesentlig oppgradert ved at bl.a. alle veggene ble malt med silikatmaling. Dette har i ettertid vist seg å være et riktig valg, jfr. hvordan fasadene fortsatt fremstår etter såpass mange år siden det omfattende rehabiliteringsarbeidet fant sted.



Det kan også konstateres at det har vært en betydelig økning av eiendomsverdiene siden 1988. I 1988 var samlet markedsverdi for Nordstrandhuset og forretningsgården ca. MNOK 17. Nordstrand Velhus AS fører ikke regnskapet etter IFRS-metoden hvor årlige verdiendringer i selskapets aktiva får resultateffekt. Således reflekterer ikke regnskapet effekten av den betydelige verdioøkningen som har funnet sted for eiendomsmassen i løpet av de siste drøye 30 årene.

EKEBERGVEIEN 228 C



Selskapets lokaler i Ekebergveien 228 C er fullt ut utleid. Driften av lokalene i Ekebergveien 228 C viser tilfredsstillende resultater.

Det eneste gjenstående forholdet knyttet til å få bragt alt i orden etter utbyggingen av eiendommen, er kommunens overtagelse av vendehammeren i Kittel-Nielsens som Fagerstad Utvikling AS og Nordstrand Velhus AS i sin tid bekostet opparbeidelsen av, herunder et anlegg for mottak av overvann. Alle arbeider er for lengst avsluttet, men kommunen har med sine ulike, noe uforståelige handlinger, forsinket overtagelsesprosessen vesentlig. Fagerstad Utvikling AS sin advokat følger nå opp på vegne av de tre involverte partene (Fagerstad Utvikling AS, Ekebergveien 228 B AS og Nordstrand Velhus AS) mot Oslo Kommune i forsøk på å få bragt overtagelsesprosessen «på

rett spor» igjen. Et av forholdene som må formaliseres, er hvilke forpliktelser partene må påta seg overfor kommunen vedrørende at anlegget for avrenning av overvann fungerer (gjelder kun den delen av installasjonen som befinner seg på torgområdet).

Prosjektet knyttet til en mulig installasjon av bergvarme er fortsatt til vurdering.

EKEBERGVEIEN 228 - PARKERINGSSAMEIE

Driften av Parkeringssameiet har forløpt normalt gjennom hele 2022. I skrivende stund er en av de ti parkeringsplassene Nordstrand Velhus AS eier, ledige.

FORENINGEN SÆTER TORG

Driften av Sæter Torg har forløpt normalt i 2022. Fortsatt fungerer Torget som det tiltenkte naturlige samlingspunktet på Sæter.

ÅSDALSVEIEN 13 BAS

Selskapet omsatte i 2022 for NOK 240.000 (NOK 222.000 i 2021). Årsresultatet ble et underskudd stort NOK 101.309 (overskudd NOK 4.495 i 2021). Egenkapitalen i selskapet var negativ med NOK 49.546 (NOK 51.763 i 2021), mens totalkapitalen utgjorde NOK 932.887 (NOK 227.570). Eiendelene i selskapet, deriblant bygget, er bokført til opprinnelige priser. Bygget er følgelig bokført til NOK 141.831. Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markeds-prisen. Erfaring med omsetning av lignende eiendommer i området gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendom er vesentlig høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

Resultatet for 2022 er påvirket av flere større oppgraderings-/vedlikeholds-



prosjekter som ble gjennomført i løpet av 2022. Utvendig ble hele huset skrappt og malt. Trapp inn til huset, samt en lang trapp mellom øvre og nedre nivå i barnehagen trengte utskifting. De gamle var i tre, noe som gjorde de farlig glatte både i vinterhalvåret og under regnvær. Disse er nå byttet til godkjente trapper i galvanisert stål. For inneværende år, 2023, er det planlagt utskifting av alle vinduer, gulvvarme i et rom, samt forbedre utvendig belysning.



Ådsalsveien 13 B AS har skattefritak som følge av at det ikke skal utbetales utbytte, da alle inntekter skal tilbakeføres til drift og vedlikehold. Ved et eventuelt salg av eiendommen som følge av at barnehagedrift ikke lenger er økonomisk forsvarlig, skal selskapet oppløses og midlene tilfalle barne- og ungdomsarbeidet på Nordstrand.

UTSIKTENE FOR 2023

Etter styrets vurdering antas 2023 inntektsmessig å bli på nivå med 2022-inntektene. Dog vil styret understreke at det knytter seg flere usikkerhetsmomenter til en slik antagelse som følge av de usikre tider Europa befinner seg i nå. En forsterkning av en økonomisk nedtur kan medføre svikt i leieinntektene for begge eiendommene. Utover dette vil resultatet bl.a. være avhengig av hvilke rehabiliteringsarbeider styret beslutter å iverksette i første rekke knyttet til Nordstrandhuset.

Styret følger i likhet med tidligere år situasjonen nøye, og vil iverksette de tiltak som måtte anses som nødvendige for å begrense mest mulig de mulige negative effekter en uønsket situasjon kan medføre for selskapets drift. Selskapets likviditetssituasjon anses som tilfredsstillende.

Fullmakten som ble gitt i 2009 fra Generalforsamlingen samt Årsmøtet i Nordstrand Vel vedrørende å kunne forplikte selskapet med inntil MNOK 10 i forbindelse med deltagelse i kjøp og/eller utvikling av nærliggende eiendommer til selskapets eiendom Ekebergveien 228 C, har styret foreløpig ikke benyttet seg av. Dette som følge av at alle ressurser fortsatt er blitt lagt i driften og utviklingen av eksisterende eiendomsmasse.

Regulering, utbygging, fortetting

Sæterkrysset

er i endring. Etter at hjørnet ved Sæter torg ble ferdig for noen år siden, har det pågått arbeid med reguleringsplaner for de andre hjørnene. Det som er kommet lengst er Poppelstien området hvor 124 leiligheter nå er under bygging og ligger ute til salgs. Vellet har vært påpasselige at prosjektet ikke bryter med Sæterplanen, som er premissgiver for all utbygging rundt krysset. Denne byggingen gjør at det av og til blir en utfordrende trafikkssituasjon i Ekebergveien og vi ber alle kjøre forsiktig og vise hensyn.

De neste prosjektene etter Poppelstien, er området ved Tallbergveien (Kobro blomster) samt Ekebergveien 231 (Parkeringsplassen ved siden av Evo-bygget). Prosjektet ved Tallbergveien ble trukket tilbake for ny prosjektering og ble lagt ut på nytt i 2022. Ekebergveien 231



fikk rammetillatelse august 2022 og her kommer det 18 leiligheter mellom 75 og 200 kvm i tillegg til kontor og butikker. Nordstrand Vel påklaget sammen med naboene i Sæter Terrasse, flere punkter underveis. Nå trappes bygget ned fra 4 til 2 etasjer mot nord og vi mener det visuelle vil fremstå bedre enn de første utkastene. Vi er bekymret for inn- og utkjøring til garasjeanlegget, da denne blir i Nordstrandveien rett overfor Poppelstien.

Etter dette er det REMA som står for tur og til slutt Nordstrandveien fra REMA til inngang kirkegården. Midt oppe i denne utbyggingen skal Bymiljøetaten endre selve krysset. Det skal sykkelveier gjennom krysset, fjerne en del av trærne, plante nye trær ved Bjørn Frisør samt ta vekk kjørefeltet mot Hauketo i Nordstrandveien ved torget. Vellet mener at krysset bør tas helt til slutt etter all utbygging. Det vil bli håpløse trafikksituasjoner i krysset i flere år og fotgjengere blir veldig utsatt. Pr i dag ser det ut til at kommunen vil trumfe gjennom endring av krysset uansett.

Småhusplanen S-4220

Denne planen regulerer de fleste eiendommer i ytre by og favner over ca 28.000 eiendommer. Den første planen kom i 1997 og ble revidert i 2006 og 2013. De fleste eiendommer i vårt område er underlagt denne planen, med unntak av Sæterkrysset og Nordstrandskråningen som har egne reguleringer.

Planen regulerer hva som kan bygges på en eiendom; tomtutnyttelse, størrelser, høyder, parkering, avstand til vei og nabo, bevaring av trær etc.

Det har vært mange kritiske røster omkring småhusplanen de siste årene og mange synes utbygging av eplehager har gått over alle stovelskaft. I juni 2021 startet arbeidet med ny revisjon av planen. Det kom inn 344 uttalelser innen fristen og det ble nedsatt et borgerutvalg som skulle delta i diskusjoner og anbefalinger.

I april og mai 2022 ble endringene lagt ut på høring og 885 innspill kom. Samtidig ble det 6.april 2022 innført forbud mot tiltak. Dette kom overraskende for de fleste, men det var tydelig at «noen» hadde tipset enkelte utbyggere. Dagene før forbudet ble det satt rekorder i innkomne søknader til PBE.



Småhusplanen omfatter ca. 29 000 eiendommer i Oslo. Dette bildet er fra Oberst Rodes vei på Nordstrand i 2006.
Foto: Plan- og bygningssetaten

I januar 2023 kom utkast til ny plan.

Hovedpunktene i planforslaget

- Tillatt utnyttelse per tomt reduseres fra 24 % til 16 %
- Minste tillatte tomtestørrelse per boenhet er 600 kvm. for enebolig, 450 kvm. for to- og tremannsbolig.
- Bolig må ha karakter av småhus. Dette tilsier at det kun tillates oppføring av en-, to- og tremannsboliger.
- Terrenginngrep kan kun gjøres på 40 % av tomten. Terskelen er lav for hva som settes som terrenginngrep.
- Begrensninger i høydebestemmelsene på boliger.
- Forbud mot takterrasser
- Innstramming i bruk av bebyggelse og anlegg under bakkenivå.
- Bevaring av grøntareal og trevernet blir tydeligere.
- Parkering etter ny norm vedtatt i bystyret i desember 2022.

Vår oppfatning av Småhusplanen er at den er ikke mer retningsgivende enn hva Plan- og Bygningsetaten gjør den til. Hovedutfordringen er at det har vært gitt alt for mange dispensasjoner i tidligere planer. I tillegg fikk man gjennom for en del år siden, at nybygg kunne organiseres i sameier og dermed uthule reglene om utnyttelsesgrad. At arealet av takterrasser også kunne tas inn i beregning av uteareal, er for oss merkelig.

Et punkt som blir utfordrende, er at ny Parkeringsnorm ikke lenger sier noe om minimumsantall parkeringsplasser på egen grunn. Nå er det maksimalt en plass pr 100kvm bolig, som betyr at det ikke er pålagt å ha parkering på egen tomt i det hele tatt. Dette blir en stor utfordring for allerede overbelastede veier. For øvrig er det kommet inn krav om minst 4 sykkelplasser.

15. februar 2023 ble det åpnet for et 8 ukers amnesti hvor nye saker kunne sendes inn etter gammel regulering. Vi frykter at de mest profesjonelle aktørene vil utnytte dette til å få gjennom flest mulig saker før innstramming kommer.

Nybygg Nordstrand Ungdomsskole

Oslobygg KF (tidligere Undervisningsbygg) er byggherre for et nybygg i skolegården til Nordstrand Ungdomsskole. Her skal det bygges en skoleskole beregnet for inntil 19 autistelever fra hele byen. Planene avstedkom mange klager og bekymringer om skygge mot Rosendalsveien, trafikkøkning, bekymring for området rundt Andersendammen, ansamling av ungdom etter skoletid og mye mer. Alt gikk til Statsforvalter, som ikke overraskende godtok planen og Rammetillatelse er nå utarbeidet. Det ble påpekt at det uansett blir færre elever på skolene enn hva det var før, nybygget er mindre enn hva reguleringsplan tillater, trafikkutfordringene er «overkommelige», området rundt Andersendammen blir ikke rørt og Oslobygg er pålagt å opparbeide fortau i tilstøtende veier. Vi skal følge opp saken, da vi særlig er engstelige for tilsiget av grunnvann til dammen. Hva som skjer med fortauskrauet etter at kommunen har reversert sine krav rundt i vårt område, vites ikke.



Trafikk

Selvfølgelig følger vi tett med på trafikktutfordringene på Nordstrand.

Fortau og Parkering

Kravene på refusjon for opparbeidelse av Fortaussaken og parkering.

Plan- og Bygningsetaten (PBE) har i mange år hatt sin egen fortolkning av Veglovens §18 om bredden på veier. I mars 2022 tapte kommunen i Lagmannsretten, som mente kommunens rettsoppfatning var feil. Flere utbyggere som tidligere har blitt pålagt opparbeidelse av veibredder, har gått til erstatningssak mot kommunen.

Et enstemmig bystyre ba i høst byrådet om å finne alternative løsninger som var langt rimeligere enn tidligere praksis. Dette skulle byrådet deretter legge frem for bystyret innen utgangen av 2022. Da ba også bystyret om at alle sakene settes i bero. Dette ble ikke gjort og Bymiljøetaten (BYM) og PBE driver nå internt og vurderer «billigere» alternativer.

Fortausaken og våre parkeringsutfordringer går hånd i hånd. Vi ønsker sikre veier for gående og syklende, vi ønsker kjøreveier med plass til møtende trafikk, vi ønsker mulighet for gateparkering, vi ønsker ikke ekspropriering av privat grunn og av ønsker ikke millionkrav for opparbeidelse av vei og fortau.

Ifølge *Nordstrands Blad* finnes følgende alternativ:

Punktene i ramme beskriver tiltak/verktøykasse for henholdsvis:

- **Uten veiopparbeidelseskrav, hvor kommunen gjennomfører og betaler.**
- **Ved veiopparbeidelseskrav, der utbygger har rett til å søke refusjon.**

Parkeringsforbud

Når det ikke lenger parkeres biler i gaten, blir gaten mer oversiktlig, det blir bedre plass til samtlige trafikanter. Ved vinterdrift kan snøen som brøytes plasseres på veiens sidearealer, noe som opprettholder bredden på veien, samt reduserer behov for bortkjøring av snø. Parkeringsforbud er positivt særlig med tanke på trafikksikkerheten til de syklende.

Beboerparkering

Fordelene ved beboerparkering er flere: man oppnår at fremmedparkering blir borte og at gaten blir mer oversiktlig, beboerne mister ikke parkeringsplasser, men kan likevel begynne å bruke parkering på egen tomt. Noen parkerte biler i gaten vil fortsatt virke fartsdempende.

En negativ konsekvens er at kommunen kan få en økt driftskostnad knyttet til bortkjøring av snøen som må legges mellom de parkerte bilene og veibanen, sammenliknet med om strekningen hadde parkeringsforbud.

Enveisjøring

Enveisregulering av en gate kan gi positive konsekvenser for trafikksikkerheten i den aktuelle gaten. Antallet konfliktpunkter i kryss og langs veien reduseres og gaten vil bli mer oversiktlig, særlig der parkering også blir fjernet. Fotgjengere som skal krysse veien får kun en kjøreretning å forholde seg til, samtidig blir krysningslengden kortere.

Enveisregulering kan gi mer effektiv trafikkavvikling og der det er problemer med for mye trafikk i for smale gater, kan enveisregulering bidra til å løse et problem. Ved enveisregulering av en vei må man likevel ta hensyn til flere forhold. Den trafikken som i dag går i veien, må finne nye ruter. Dette fører til økt trafikk i omkringliggende veinett, og kjørelengder øker.



Kryssoppstramming

Dette tiltaket gir bedre sikt og lavere fart i kryss, hvilket er positivt for trafikksikkerheten.

Fartshumper

Tiltaket virker fartsdempende og anvendes i tilfeller der høy fart i gaten er et problem. Fartshumpene medfører ulemper for utrykningskjøretøy som for eksempel brannbiler og ambulanser. Virker kun stedvis og medfører rystelser og støy. Fartshumpene medfører økte driftskostnader da de må skiftes ut med jevne mellomrom.

Innsnevring

Tiltaket har effekt i gater med mye trafikk og har ingen effekt dersom ÅDT (årsdøgntrafikk som er et mål for mengde trafikk) er lav. Innsnevring virker fartsdempende. Kan gi en negativ trafikksikkerhetsmessig effekt ved at bilistene kan akselerere ved møtende trafikk. Tiltaket har en positiv effekt for syklistene dersom innsnevringen er utformet slik at det er nok bredde for at en sykkel og en bil kan møtes

Belysning

Tiltaket er positivt for trafikksikkerheten. I de fleste tilfellene der en gate bygges om vil ikke det gamle gatebelysningsanlegget tilfredsstillende de tekniske standardkravene. Tilfredsstillende av de lystekniske krav dokumenteres gjennom lysberegninger. Der lysberegning viser at eksisterende gatebelysning ikke oppfyller krav, må belysningen oppgraderes.

Åpen overvannshåndtering

En av fordelene med åpen overvannshåndtering er at det ofte er billigere å etablere enn et lukket overvannsanlegg. En åpen overvannsløsning kan vektlegges sterkere når kommunen stiller krav til veiopparbeidelse. Åpne løsninger tilfører grønt/vegetasjon i gaten dersom gaten er

regulert i stor nok bredde. Åpne løsninger er vanskelige å få til når kjørebane og fortau utgjør mesteparten av det regulerte veiformålet.

Fortau i tillegg til toveis kjørebane

Det er høy kostnad knyttet til etablering av fortau som ofte krever lukket overvannshåndtering med sluk, sandfangskummer, vannmagasiner mm, i stedet for åpen håndtering av overvann ved hjelp av grøfter. Plan- og bygningslovens begrensning av «effektiv vei» til 6,0 meter i småhusområder gjør det vanskelig å få til et fullverdig fortau, dvs. med bredde på minst 2,0 meter, i tillegg til toveis kjørebane.

Den mest naturlige løsningen i gater der det er høyst nødvendig å bygge toveis kjørebane og fortau, er å stille et veiopparbeidelseskrav med hjemmel i pbl. § 18–1 uten fortau, men samtidig kreve at tomteiere avstår tilstrekkelig brede arealer som skal planeres og benyttes til åpen og lokal håndtering av overvann.

Fortau i tillegg til enveis-kjørebane

Fordelen ved å etablere enveiskjørt gate med fortau er at man oppnår god trafikksikkerhet for fotgjengere. Men når en gate blir gjort enveiskjørt, flytter man problemet i form av økt trafikk og redusert trafikksikkerhet til de andre gatene i området. Enveiskjøring medfører lengre kjøreturer, større belastning av andre gater og dermed økning av risiko for ulykker i gatene i nærheten.

Utvidelse av kjørebane uten etablering av fortau

En klar økonomisk fordel ved veibygging, da man slipper kostnader knyttet til etablering av fortau, og eventuelt lukket overvannshåndtering og andre tilleggs-kostnader. Den største ulempen er dårligere trafikksikkerhet til fotgjengere sammenliknet med en løsning med fortau.



Arrangementer

er en viktig del av Vellets engasjement - for alle generasjoner Nordstrandsbeboere.

17.-mai

Det var med stor forventning vi endelig kunne feire 17. Mai 2022, på tradisjonelt vis etter to år med Coronanedstengning. Dagen rant opp med nydelig vær og flaggheising ved Nordstrandshuset akkompagnert av Nordstrand Musikkselskaps kor. Speiderne dannet en fin ramme rundt bekransning av bauten på Agnes Thorsens Plass og tale for dagen holdt av stasjonssjef ved Manglerud Politikammer, Sigve Bolstad. Takk til Håkon Moen som sørget for høytalere og god lyd på Agnes Thorsens plass.



Toget startet tradisjonen tro med veteranbilparade med beboere fra Conrad Svendsens hjem, 17.Mai komiteen og Nordstrand Janitsjarkorps og skolene kom inn i toget underveis på ruten. Etter en lengre stopp ved Eldresenteret på Midtåsen fortsatte toget til Sæterkrysset, hvor Nordseter Skole kom inn i toget. Toget ble avsluttet med et flott arrangement på Kirkebakken i nydelig solskinn.

Etter toget var det arrangementer på de enkelte skoler.

Takk til alle som var med å feire vår selvstendighet og frihet i nydelig vær og med trygge og fine rammer.



St. Hans-feiringen den 23. juni

på Nordstrand Bad er vårt største arrangement og med gode hjelpere fra styret i Nordstrand vel ble det også i 2022 gjennomført med stor suksess. Spesielt vil vi nevne vårt nye styremedlem Bjørn Roksvold som sikret både hyggelig prat ved grillen og at grillmaten ikke ble svidd. Vårt etter hvert faste band underholdt små og store. Vi måtte dessverre avlyse bålet grunnet sterk vind. Vi håper på roligere forhold og enda flere besøkende i 2023!

Halloween 31. oktober

Nordstrand Vel ønsker å bidra til et inkluderende fellesskap og arrangerte for tiende gang Halloween-treff i Paviljongen på Agnes Thorsens plass..

Et arrangement som er åpent for alle og som er blitt en hyggelig tradisjon og et naturlig stoppested.

Området rundt Paviljongen var pyntet med utskårne gresskar og mange fakler, noe som bidro til en spøkelsesaktig stemning. Og med nedgravde skjeletter, ekle rotter, spøkelser i trærne, og skummel musikk skapte det en fin og spennende opplevelse for alle små og store på godejakt.

Det var med skrekkblandet fryd de oppmøtte testet motet ved å prøve våre mystiske glass som inneholdt ekle ting for de kunne forsyne seg med godteri i den store sorte gryten.

Lysshowet og musikken skapte også å år stort engasjement og det var mange små og store i flotte kostymer som danset rundt.



Velaften

Rakefisk-arrangementet til Nordstrand Vel er viden kjent, og i år kunne vi også tilby billetter ved døren. De fremmøte storkoste seg med nydelig fisk og tilbehør, og praten gikk livlig ved et nytt bordoppsett i Storsalen.



Juleverksted - lørdag 26. nov.

Det er en magisk stemning på Nordstrand-huset når barn og barnebarn av velmedlemmer blir instruert av Astrid Dieserud, Karin Jørstad, Åse Storvik og Karin Madsen i å lage julepynt og julegaver. Juleverkstedet anbefales på det varmeste!

Herr og fru Dieserud sørger også for at det både er kaffe og kaker å få kjøpt og at dere som følger barna kan sitte ned for å lese avisen, prate og bli bedre kjent med hverandre.



Julegrantenning 26. nov.

Tross mindre bidrag fra Sæter Senterforening ble det allikevel mulig å gjennomføre både oppsetting og tenning av julegranen på torget. Nordstrand Musikkelskaps kor, Nordstranskolenes musikkorps, Nordstrand Barnekor og Poprommet stod for underholdningen. Sogneprest holdt en nydelig tale og julenissen vi kjenner gjennom flere år kom presis på "signal" fra barna. Styret vurderer mulighet for å flytte arrangementet til Agnes Thorsens plass hvor det er bedre plass både til å se og synge og danse. Følg med på Facebook og arrangementer i nærområdet når det nærmer seg advent!



Nærmiljøet

Badeplassene våre

Nordstrands beboere kan nyte godt av nærhet til våre flotte badeplasser **Nordstrands Bad og Sæterstranden.**

Nordstrand Vel følger med på utviklingen av disse stedene og vil også i 2023 være "på" Bymiljøetaten for å få iverksatt noen av våre forslag som vi fremlagt i 2019 om utvidelser og forbedring av Nordstrand Bad. Vi har tidligere vist planene i Årsberetningen her og de omfatter utvidelser av arealet, ferskvann, baderampe, toaletter, boardwalk og sauna. Nordstrand Vel arrangerte i 2022 Yoga på Sæterstranden og planlegger og opprettholde tilbudet i 2023 for våre medlemmer. Følg med på våre Facebooksider.

Andersendammen og Lindbäckdammen

Jon Christian Forrester har vært en pådriver overfor BYM for å stoppe gjengroing av dammene. Høsten 2022 kom endelig dette arbeidet i gang og mange tonn med vegetasjon ble fjernet. Vi gleder oss til å se resultatet når det grønnes til våren! Takk til Jon Christian og Nordstrands Blad for utrettelig innsats!

Agnes Thorsens plass

Denne plassen har Vellet hatt under sine vinger i alle år, selv om den er i kommunalt eie. Vi har vår paviljong der, det er oppslagstavle, lykter og flaggstang og vi pynter og beplanter denne hvert år. Agnes Thorsen var bare 27 år da hun i 1889 startet Nordstrand Private Middel-skole og var rektor frem til 1917. Hun er begravet på Nordstrand Kirkegård og Vellet har fått overdratt festeretten på graven hennes. Vi sørger for beplantning og opprydding hvert år.

Benker

Dere liker benkene våre, ikke sant? De er Våre benker settes ut på våren og tas inn på vinteren for å gjøre plass for snørydding. Vi vil imidlertid revurdere behovet for å fjerne noen av benkene slik at de også kan brukes på vinteren.

Ta gjerne kontakt med oss dersom du vet om plasser hvor det kan passe med en benk fra Nordstrand Vel.



*Merkelig fartøy
rensker opp under
isen i
Andersendammen*



Kulturarenaen

I juni 2021 ble det inngått en langsiktig leieavtale mellom Nordstrand Kulturarena AS og Ekebergveien 243 AS om utvikling og drift av det tidligere Bydelshuset. Styret mener at en lignende sjanse til å gi Nordstrand et kulturhus, kommer ikke igjen. Vi gav driftsselskapet kr 100.000,- i driftstilskudd i 2022, slik at de kunne leie ut bygget mer fordelaktig til Kulturarenaen. Nordstrand Vel eier ca 10% av aksjene i eierselskapet, Speiderne er største eier og resten av aksjene eies av lokale organisasjoner, firmaer og privatpersoner.

Dette har virkelig vært et lokalt løft med mange lokale ildsjeler som frivillig har stilt opp. Bygget er i dag fylt opp med lokale kunstnere, Pop-rommet samt noen mindre firmaer. Nå er 1. etasje under ombygging til kafe med kjøkken som også skal benyttes til konserter og arrangement. Nordstrand Jazzklubb har allerede startet opp med konserter ca en gang pr måned. Vi gleder oss til fortsettelsen for her vil det skje mye!



Sæterparken (Aktivitetsparken)

Et sosialt samlingspunkt for den yngre garde som kan utfolde seg med skateboard, spille løkkefotball eller bare sitte på benkene og kose seg. Vellet bidro i sin tid med midler for å bygge parken. Det er også et yndet område for barnehagene - både sommer og vinter.



Stolpejakt

Dette er et lav-erskeltilbud for alle som vi ble med på i 2021. Også i 2022 «kjøpte» vi 10 stolper som vi fikk logoen vår på og som ble plassert innen våre områder. Vi oppfordrer våre medlemmer å delta i dette lokale «orienteringsløpet» som passer like bra for ung og gammel.



Miljøprisen

Miljøprisen for 2021 gikk til

Nordstrands Blad

Vinneren har i sine snart 100 år vært en av de viktigste kommunikasjonsplattformene i vårt område er en veldig viktig samarbeidspartner for Vellet. De informerer om smått og stort, gleder og forarger og er alltid åpne for å lytte til våre saker. Ansvarlig redaktør Nina Schyberg Olsen mottok prisen som denne gang var et flyfoto av Sæter og Nordstrand fra 1935.

Kontingenten

Årsmøtet støttet styrets forslag om uendret **kontingent for 2023:**

- **kr. 300** for hovedmedlemmer
- **kr. 50** for husstandsmedlemmer
- **kr. 100** for medlemmer i større sameier og borettslag.

Takk

2022 ble et mer tradisjonelt år og våre styrer og utvalg har avholdt over 70 møter, befaringer, interpellasjoner osv. i tillegg har vi arrangert mange felles aktiviteter til beste for Nordstrands innbyggere. Jeg vil takke hver enkelt av dere som har gitt av deres dyrebare fritid til beste for Nordstrand Vel.

Absolutt alt du som medlem har lest om i denne Årsberetningen, er blitt til gjennom frivillig arbeide av lokale beboere. Uten frivillig innsats blir det ingen Velforening – med frivillig innsats blir Velforeningen akkurat hva vi gjør den til. Det sies (se frivillig.no) at frivillighet forandrer menneskene som involverer seg gjennom å bygge holdninger, verdier, kunnskap og sosial kapital. Mer treffende kan det neppe sies om alt Nordstrand Vel er. De av oss som involverer seg, får masse tilbake. Styret takker alle frivillige hjelpere som er omtalt i denne Årsberetningen og også de som ikke er nevnt, men som direkte eller indirekte bidrar gjennom innspill, oppmuntring og takknemlighet. Velkommen til flere!



*Bjørn Engen, Heidi Aasheim,
Lise Bache-Mathiesen, Morten Haave,
Carl Terje Lippestad, Håvard Martinsen,
Christian Roscher-Nielsen, Bjørn H Roksvold,
Sigve Bolstad, Inge Scheen Raaholt, Siri-Anne Martinsen*

